

# Beslutningsgrunnlag

Skadesak 77978515,9 – Holgerslystveien 10 J

Utvidet vurdering: mistanke om fuktskade i overliggende leilighet

Utarbeidet 23.04.2026 av styreformann

## 1. Sammendrag

Saken er mer sammensatt enn den fremstår i Gjensidiges brev av 08.04.2026. Det foreligger nå tre parallelle spørsmål som må behandles samlet:

**Spørsmål 1 — Er kalkylen på kr 102 619 dekkende og korrekt?** I øvre sjikt av hva som er forsvarlig. Flere poster bør verifiseres mot takstrappport, særlig full maling av himling.

**Spørsmål 2 — Er skaden fullt ut kartlagt?** Nei. Det foreligger mistanke om fuktskade i overliggende leilighet. Dette må besiktiges før utbedring kan starte. Hvis årsaken ikke er funnet og stoppet, vil ny parkett legges på fuktig underlag og skaden gjentas.

**Spørsmål 3 — Er styret habilt til å behandle saken?** Usikkert. Begge styremedlemmer er parter: skadelidte beboer (leilighet 5) og eier av leiligheten over (styreformann). Hvis årsaken ligger i overliggende leilighet, er styret ikke habilt uten settestyre eller forretningsførerbehandling.

**Anbefaling:** Bekreft ikke kontantoppgjør nå. Be Gjensidige om fristforlengelse, ny besiktigelse og pause i utbedring. Meld mistenkt skade i overliggende leilighet. Klargjør habilitetsspørsmålet med Obos.

## 2. Rollekart og habilitet

Person	Rolle i styret	Rolle i saken
Herman Bjørn Smith	Styremedlem	Skadelidte beboer, leilighet 5
Christian Kolderup	Styreformann	Eier av overliggende leilighet — mulig skadelidt eller mulig årsak

Så lenge skadeårsak ikke er klarlagt, kan styret behandle formelle saksforhold (kalkyle, bekreftelser) med merknad om at Herman er inhabil i egen sak. Men **dersom det viser seg at overliggende leilighet er skadekilde, oppstår full habilitetskollisjon**. Forretningsfører (Obos) må da kontaktes for å organisere settestyre eller ekstern saksbehandling.

## 3. To scenarier for fuktforholdet

### Scenario A — restfukt fra opprinnelig skade (17.01.2026)

Skaden er i ferd med å tørke ut, men betong/konstruksjon har fortsatt fukt over grenseverdi. Utbedring kan ikke igangsettes før fuktmåling dokumenterer at underlaget er tørt. Konsekvens hvis oversett: ny parkett råtner, skadesaken må gjenåpnes, egenandel potensielt på nytt.

### Scenario B — pågående eller ny lekkasje

Det kommer fortsatt fukt fra en kilde. Kilden kan være i overliggende leilighet (rør, bad, kjøkken, membran), i fellesanlegg (felles rør, tak), eller i leilighet 5 selv. Inntil kilden er identifisert og stoppet, er utbedring nytteløs.

Begge scenarier krever **fuktmåling i konstruksjon** før utbedring. Scenario B krever i tillegg **lekkasjesøk** for å finne og stoppe kilden. Dette er standard prosedyre hos forsikringsselskap ved usikkerhet om omfang — og noe Gjensidige skal dekke innenfor skadesaken.

#### 4. Økonomisk eksponering for sameiet

Scenario	Egenandel	Dekning
Én skade, kun leilighet 5	60 000	102 619 kr utbedring (Gjensidige)
To skader (ny sak for overliggende leilighet)	60 000 + 60 000	Beregnes separat per skadested
Pågående lekkasje ikke stoppet	Avkortning mulig	Gjensidige kan avkorte ved manglende begrensning
Skadeårsak i overliggende leilighet	Egenandel på sameiet	Anslagsvis utbedring for eier over kan komme inn

Sameiet står i et risikobilde på mellom 60 000 og 120 000 kr i egenandeler alene. Dette før man regner inn differanse ved kontantoppgjør, uavhengig takstmann eller byggteknisk bistand. Å stoppe opp og kartlegge nå er rimeligere enn å utbedre feil.

## 5. Handlingsplan

### Umiddelbart (samme dag, 23.04.2026)

1. Ring Poonam Kale hos Gjensidige. Be om forlenget frist og varsle utvidet skade.
2. Send formelt brev til Gjensidige (vedlagt dette beslutningsgrunnlaget).
3. Skriftlig melding til Herman Bjørn Smith: utbedring pauses inntil fukt er målt.
4. Dokumenter egen leilighet med foto og notater (datomerket).

### Uke 1–2 (til 07.05.2026)

5. Motta skaderapport fra 27.02.2026 (takstmann). Les hva som faktisk står om årsak.
6. Bestill eller krev ny besiktigelse med fuktmåling av begge leiligheter.
7. Kontakt Obos (forretningsfører) om habilitetsspørsmålet og mulig settestyre.
8. Ved behov: bestill uavhengig byggteknisk/fukttakst for å avklare årsak.

### Uke 3–4 (til 21.05.2026)

9. Motta resultat av fuktmåling og eventuell ny takstrapport.
10. Avklar ansvarsforhold basert på dokumentert årsak.
11. Fatt formell styrebeslutning (med korrekt habilitet) om kontantoppgjør og utbedring.
12. Informer beboere i sameiet ved behov.

## 6. Beslutningstre avhengig av utfall

Utfall av undersøkelse	Konsekvens for styret
Ingen fukt i overliggende leilighet, tørt underlag i leilighet 5 med opprinnelig kalkyle. Still likevel spørsmål til himling-post og parkett.	
Restfukt i leilighet 5, ingen skade over	Utbedring utsettes til tørt. Utvidet tørketid kan gi tilleggskrav mot Gjensidige.
Fuktskade også i overliggende leilighet, samme utfall	Utvidet skade meldes. Ett skadenummer, to skadesteder. Én egenandel.
Pågående lekkasje fra felles anlegg	Sameiets forsikring dekker. Ny egenandel hvis ny skadehendelse. Rørlegger må
Pågående lekkasje fra overliggende leilighet	Habilitetskollisjon. Innkall Obos/settestyre. Eiers ansvarsforsikring aktiveres.
Pågående lekkasje fra leilighet 5 selv	Beboers egen innboforsikring. Egenandel-diskusjon i sameiet.

## 7. Prinsipper som styrer saken

**Skadebegrensningsplikten.** Både sameiet og beboer har plikt til å begrense skaden. Å la utbedring starte uten fuktmåling kan bli tolket som brudd på denne plikten, og gi Gjensidige grunnlag for avkortning.

**Årsaksprinsippet.** Forsikring dekker konsekvenser av en hendelse, ikke årsaken i seg selv. Hvis årsaken er vedlikeholdsmangel (f.eks. gammelt rør uten regelmessig sjekk), kan deler av skaden avkortes.

**Habilitetsprinsippet.** Et styremedlem som har personlig eller økonomisk interesse i utfallet av en sak, er inhabilt. Ved full habilitetskollisjon må settestyre oppnevnes, eller beslutningen tas av sameiermøtet.

**Åpenhet.** Alle disse forholdene bør dokumenteres skriftlig i styreprotokoll og kommuniseres til forsikringselskap. Åpenhet om rollene beskytter alle parter.

Dette beslutningsgrunnlaget er utarbeidet som internt arbeidsdokument for styret i Eierseksjonssameiet Bestum Te. Det er ikke en juridisk eller taksteknisk uttalelse, men en operativ strukturering av saksforholdet.